

Merkblatt für den Verkauf einer Liegenschaft (Freihandverkauf)

Verkauf von Grundstücken im Eigentum einer **nicht handlungsfähigen** Person

A) Voraussetzung einer Veräusserung

Dem Verkauf eines Grundstücks einer Klientin/eines Klienten kommt im Rahmen einer erwachsenenschutzrechtlichen Betreuung Ausnahmecharakter zu. Angesichts ihrer wirtschaftlichen und juristischen Tragweite verlangen solche Rechtsgeschäfte zudem erhöhte Aufmerksamkeit und Sorgfalt. Abhängig von den fachlichen und zeitlichen Ressourcen der Betreuungsperson ist zu entscheiden, ob es angezeigt ist, ausgewiesene Fachleute beizuziehen. Die Verantwortung der Betreuungsperson beschränkt sich gegebenenfalls auf die sorgfältige Auswahl, Instruktion und Überwachung der/des beigezogenen Spezialistin/Spezialisten. Zu Beginn einer Mandaterteilung sind Auftrag, Rahmenbedingungen und Kostenfolgen zu klären und allfällige Konkurrenzangebote zu prüfen. Erachtet sich eine Betreuungsperson selber als in der Lage und befähigt, ein solches Geschäft abzuwickeln, sind vorgängig mit der/dem zuständigen Sachbearbeiter/in der Erwachsenenenschutzbehörde die Modalitäten (auch Vergütung etc.) zu regeln.

Die Veräusserung von Grundstücken einer nicht (mehr) handlungsfähigen Person ist grundsätzlich nur zulässig, wenn *die Interessen der betreuten Person dies erfordern*. Es genügt also nicht, wenn bei der Veräusserung der Grundstücke die Interessen der verbeiständeten Person gewahrt werden, sondern es muss geradezu die Notwendigkeit einer Veräusserung bestehen.

Sind mehrere Personen Mit- oder Gesamteigentümer/innen eines Grundstücks, können deren Interessen bei der Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit des Rechtsgeschäfts mitberücksichtigt werden. Massgebend sind jeweils die konkreten Umstände des Einzelfalls.

Grundstücke gehören zu den wertbeständigsten Objekten eines Vermögens. Sie sollen daher der betreuten Person nach Möglichkeit erhalten bleiben. Eine Veräusserung drängt sich häufig auf bei dringendem Geldbedarf, kann aber ausnahmsweise auch aus andern Überlegungen angezeigt sein (z.B. mangelnde Rentabilität; Sanie-

rungs- und Investitionsbedarf bei gleichzeitig absehbarem Liquiditätsbedarf; Geschäftsbetrieb, dem die betreute Person nicht mehr gewachsen ist). Die Voraussetzungen für einen Verkauf sind in aller Regel etwa gegeben, wenn einerseits kein besonderes Interesse der betreuten Person am Grundstück besteht und wenn andererseits:

- die zur Deckung des Lebensunterhalts oder zur Bezahlung von fälligen Schulden notwendigen finanziellen Mittel nicht mehr auf andere Weise aufgebracht werden können (als Alternative ist die Aufnahme von Grundpfandschulden konkret zu prüfen),
- Werterhaltung und Rentabilität nur noch mit unverhältnismässig grossen Investitionen und Umbauten sichergestellt werden können,
- von anhaltend schlechter Ertragslage und mangelnder Rentabilität auszugehen ist, ohne dass eine Wertsteigerung zu erwarten ist,
- bei schlechtem baulichen Zustand die zum Unterhalt, zur Sanierung und zur Deckung der Hypothekarzinsen notwendigen Geldmittel fehlen,
- ein Erwerb eines gleichwertigen oder werthöheren Grundstückes Grund der Veräusserung bildet,
- die Veräusserung notwendig ist zur Finanzierung von unaufschiebbaren Reparaturen und Umbauten an einer andern Liegenschaft, für die das Geld nicht anderweitig beschafft werden kann.

Ob eine Veräusserung unter dem Gesichtspunkt des Interesses der betreuten Person erforderlich ist, entscheidet gestützt auf die Ausführungen des Betreuers/der Betreuerin die Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde. Insofern empfiehlt es sich, frühzeitig mit der Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde in Kontakt zu treten.

B) Form der Veräusserung

Die Veräusserung erfolgt entweder durch öffentliche Versteigerung oder als Freihandverkauf. Ob ein entsprechendes Grundstück öffentlich versteigert oder freihändig verkauft werden soll, ist ausschliesslich unter dem Gesichtspunkt der Interessen der verbeiständeten Person zu beurteilen. Die Versteigerung soll Gewähr bieten für eine freie Preisbildung und mithin die Erzielung eines möglichst hohen, mindestens dem Marktwert (der häufig über den amtlichen Verkehrswert als massgebendem Steuerwert liegt) entsprechenden Kaufpreises. Dieses Ziel kann erfahrungsgemäss in der Regel auch durch ein Schätzungsgutachten und anschliessender öffentlicher Ausschreibung erreicht werden.

C) Verfahren und Unterlagen

a) Schätzungsgutachten

Das Vorliegen eines aktuellen Gutachtens über den Marktwert des Grundstückes ist grundsätzlich bei jedem Freihandverkauf erforderlich.

Eine Ausnahme kann dann in Betracht fallen, wenn der Wert des Grundstückes bzw. der Anteil der betreuten Person derart bescheiden ist, dass er in keinem vernünftigen Verhältnis zum Aufwand und den Kosten des Gutachtens steht.

Es muss sich um eine/einen zuverlässige/n, fachkundige/n und neutrale/n Expertin/Experten handeln. Im Vordergrund stehen Personen oder Fachstellen, welche sich beruflich mit Schätzungen von Liegenschaften befassen oder anderweitig eine reichhaltige Erfahrung im Liegenschaftshandel haben. Gutachten, welche von der/vom potentiellen Käufer/in in Auftrag gegeben wurden wie auch Bewertungen durch Banken als Entscheidungsgrundlage der Finanzierung, sind zu wenig neutral.

b) Ausschreibung

Um einen bestmöglichen Kaufpreis zu erzielen, müssen die Grundstücke beim Freihandverkauf in der Regel öffentlich zum Verkauf ausgeschrieben und der/dem Meistbietenden verkauft werden.

Die Ausschreibung hat so zu erfolgen, dass ein möglichst grosser und repräsentativer Kreis von potentiellen Käuferinnen und Käufern, Interessentinnen und Interessenten erfasst wird. Das Grundstück soll mindestens zweimalig auf einem geeigneten Internetportal (Laufzeit je mindestens 14 Tage) oder in einer überregionalen Zeitung ausgeschrieben werden.

Von einer Ausschreibung kann nur in Ausnahmefällen abgesehen werden. Dies ist denkbar, wenn beispielsweise zum vornherein nur der Verkauf an eine bestimmte Person in Betracht fällt (Abtretung einer Parzelle, an welcher nur die/der Anstösser/in ein Interesse haben kann).

Unter mehreren ernsthaften Kaufinteressentinnen und -interessenten ist der bestmögliche Kaufpreis auszuhandeln. Der Zuschlag erfolgt grundsätzlich an den Höchstbietenden. Eine Abweichung davon ist ausdrücklich zu begründen (bspw. allgemein bekannter oder dokumentierter Wille der betroffenen Person).

c) Verkehr mit dem Grundbuchamt

Im Kanton St. Gallen ist die Grundbuchverwalterin/der Grundbuchverwalter gleichzeitig Urkundsperson in grundbuchrechtlichen Belangen (andere Kantone kennen das Notariatssystem). Sie/er ist verpflichtet, die Verfügungsfähigkeit/Legitimation der Parteien zu prüfen. Wer in der Funktion einer/eines Beiständin/Beistandes handelt, hat daher das Dispositiv des Beschlusses bzw. die Ernennungsurkunde vorzulegen, woraus die Berechtigung zur Vertretung der/des Grundeigentümerin/Grundeigentümers hervorgeht. Zudem hat die/der Grundbuchverwalterin/Grundbuchverwalter die Identität der Parteien festzustellen, weshalb dem Grundbuchamt ein Pass oder eine Identitätskarte der Vertretungsperson vorzuweisen ist. Bei Erbengemeinschaften bedarf es zudem ei-

ner Erbescheinigung sowie allenfalls der Vollmachten aller Miterbinnen und Miterben. Es ist notwendig, sich frühzeitig mit dem Grundbuchamt in Verbindung zu setzen, um den Inhalt des Vertrages abzusprechen:

- Zeitpunkt des Besitzesantrittes
- Übernahme oder Amortisation von Grundpfandschulden, entsprechende Absprachen mit Banken und finanzierenden Instituten

Zusätzlich werden im Kaufpreis üblicherweise und - sofern keine besonderen Umstände ein Abweichen verlangen - folgende Vereinbarungen getroffen:

- der Kaufpreis muss, wenn er nicht bereits anlässlich der Beurkundung bezahlt oder durch Übernahme der auf dem Grundstück lastenden Grundpfandschulden getilgt wird, sichergestellt werden (beispielsweise durch Übergabe eines unwiderruflichen Zahlungsverprechens einer Schweizer Bank anlässlich der Beurkundung)
- die Verkaufenden sollten die Gewährleistung für körperliche und rechtliche Mängel des Grundstücks im gesetzlich zulässigen Rahmen ausschliessen
- Handänderungssteuern und Grundbuchgebühren werden von Verkäufer-schaft und Erwerbenden je zur Hälfte getragen
- eine allfällige Grundstücksgewinnsteuer, wofür die Verkaufenden steuerpflichtig sind, ist zweckmässigerweise vom Kantonalen Steueramt provisorisch berechnen zu lassen und sicherzustellen

D) Antrag auf Zustimmung / Vorprüfung des Grundstücksgeschäfts

Nach Abschluss des Kaufvertrages hat der Beistand den öffentlich beurkundeten Originalvertrag (enthaltend einen Vorbehalt betreffend die Zustimmung der Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde) mit einem begründeten Antrag auf Zustimmung einzureichen. Der Antrag hat die Gründe, warum der Verkauf unter dem Gesichtspunkt des Interesses der betreuten Person erforderlich ist, zu enthalten. Zusätzlich hat die Betreuungsperson aussagekräftige Angaben über die Ausschreibung, das Auswahlverfahren und die Verkaufsverhandlungen etc. im Antrag zu machen. Ferner hat der Antrag über die Einstellung der betreuten Person zum Grundstücksgeschäft respektive über deren mutmasslichen Willen im Falle ihrer Urteilsunfähigkeit Aufschluss zu geben.

Bei unklaren oder komplexen Sach- und Rechtslagen kann ein Vertrag nach Abschluss der Verhandlungen vor der öffentlichen Beurkundung als Entwurf der Behörde zur Vorbeurteilung vorgelegt werden. In speziell gelagerten Fällen kann ausnahmsweise sogar vorgängig der Verhandlungen mit entsprechendem Antrag die grundsätzliche Meinung der Behörde zum Verkauf eingeholt werden.

Im Weiteren sind ausserordentliche Gegebenheiten im Umfeld des Klienten und Schwierigkeiten im Rahmen der Veräusserung des Grundstücks oder die besondere Interessenlage der vertretenen Person im Antrag zu schildern. Schliesslich müssen

sämtliche Pendenzen, die nach Genehmigung der Veräusserung noch zu erledigen sind, detailliert aufgeführt werden. Es ist festzuhalten, wer und innert welcher Frist für deren Erledigung verantwortlich ist.

E) Unterlagen

Zu den der Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde einzureichenden Unterlagen gehören insbesondere:

- Kaufvertrag mit allfälligen Nachweisen (unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer Schweizer Bank und/oder Amortisation der Grundpfandschulden resp. Schuldentlassungszusicherung des Grundpfandgläubigers etc.)
- aktuelle und zuverlässige Grundstückschätzung
- Grundbuchauszug (aktuell) und Protokoll der amtlichen Schätzung
- Verkaufsunterlagen (Fotos, alle Offerten schriftlich, einschlägige Korrespondenzen und Notizen über Verhandlungen unter Nachweis, dass das Objekt dem Meistbietenden verkauft wird)
- zusätzliche Unterlagen aufgrund der konkreten Umstände des Einzelfalls

F) Zeitlicher Bedarf

Betreffend dem zeitlichen Ablauf ist zu berücksichtigen, dass es in der Praxis zwischen sechs bis zwölf Wochen dauert, bis der Zustimmungsbeschluss der Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde mit entsprechender Rechtskraftbescheinigung vorliegt. Erst dann kann das Grundbuchamt die Eintragung des Eigentümerwechsels vollziehen! Die Vertragsparteien sind jedoch bereits mit Abschluss des Vertrages gebunden, seitens der Klientin/des Klienten lediglich unter dem Vorbehalt der Zustimmung durch die Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde. Kann die Genehmigung nicht erteilt und das Geschäft nicht nachgebessert werden, fällt das Grundstücksgeschäft dahin, die Tragung der bereits entstandenen Kosten sollte bereits bei Ausarbeitung des Vertrages vereinbart werden.

G) Eigentumsübertragung

Nach erfolgter Zustimmung ist die/der Betreuer/in ermächtigt, bei der grundbuchamtlichen Eigentumsübertragung mitzuwirken. Die Handänderung als solche bedarf nicht mehr der formellen behördlichen Genehmigung.